

1. ООО «Экстрастрой»

105082, Москва, пл. Спартаковская,
д. 14, стр. 3, этаж 2, ком. 9

2. Департамент города Москвы по конкурентной политике

107045, Москва, Печатников пер., д. 12

3. ГУП г. Москвы «Дирекция гаражного строительства»

125009, Москва, Вознесенский пер.,
д. 11, стр. 1

4. ЗАО «Сбербанк-АСТ»

101000, Москва, Милютинский пер.,
д. 10, стр. 4

5. Департамент городского имущества города Москвы

115054, Москва, ул. Бахрушина, д.20

(для сведения)

РЕШЕНИЕ

по делу №1-00-1595/77-15 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

28.09.2015

г. Москва

Комиссия Московского УФАС России (далее - Управление) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее – Комиссия)

рассмотрев жалобу ООО «Экстрастрой» (далее – Заявитель) на действия организатора торгов — ГУП г. Москвы «Дирекция гаражного строительства» (далее

– Организатор торгов) при проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды на объект нежилого фонда, находящийся в хозяйственном ведении Государственного унитарного предприятия города Москвы «Дирекция строительства и эксплуатации объектов гаражного назначения города Москвы» (реестровый № 210715/1705516/01) (далее — Аукцион),

в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В адрес Московского УФАС России поступила жалоба Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Аукциона.

По мнению Заявителя, нарушения со стороны Организатора торгов выразились в следующем:

- 1) в отсутствии в составе Аукционной документации согласия собственника на предоставление лицом, с которым заключается договор, соответствующих прав третьим лицам, или указание на то, что передача соответствующих прав третьим лицам не допускается;
- 2) в отсутствии в Аукционной документации порядка взаимодействия сторон по вопросам перепланировки объекта аренды;
- 3) в неправомерном возложении обязанностей на Арендатора по узакониванию перепланировки за свой счет.

В соответствии с частью 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по правилам настоящей статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов либо в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 года № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

В соответствии с частью 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, не закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров.

В соответствии с пунктом 3 части 3 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции в порядке, предусмотренном частью 1 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции осуществляется заключение договоров аренды, договоров безвозмездного

пользования, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, которое принадлежит на праве оперативного управления государственным или муниципальным бюджетным и казенным учреждениям, государственным органам, органам местного самоуправления.

В соответствии с Приказом ФАС России от 10.02.2010 № 67 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса» (далее - Приказ ФАС России № 67) утверждены Правила проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества (далее — Правила проведения конкурсов или аукционов, Правила).

На официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» www.forgi.gov.ru (далее - Официальный сайт) 03.08.2015 размещено извещение о проведении Аукциона. Дата окончания приема заявок - 07.09.2015. Дата подведения итогов - 11.09.2015.

1. Согласно подпункту 19 пункта 114 Правил документация об аукционе помимо информации и сведений, содержащихся в извещении о проведении аукциона, должна содержать, в том числе копию документа, подтверждающего согласие собственника имущества (арендодателя) на предоставление лицом, с которым заключается договор, соответствующих прав третьим лицам, или указание на то, что передача соответствующих прав третьим лицам не допускается.

Согласно пояснениям Организатора торгов, в адрес Департамента городского имущества города Москвы 02.09.2015 направлено письмо № АМ-6398/15 о согласовании последней возможности заключения арендатором договоров субаренды и передачи своих прав и обязанностей по договору аренды, право на заключение которого является предметом Аукциона, третьим лицам (субарендаторам).

На указанное выше письмо от 21.09.2015 года получен ответ Департамента городского имущества города Москвы, который опубликован на Официальном сайте в составе Аукционной документации.

Изучив информацию, размещенную на Официальном сайте, Комиссия установила, что из размещенного ответа Департамента городского имущества города Москвы следует, что цель использования, передаваемого в субаренду нежилого помещения должна соответствовать цели указанной в договоре аренды, то есть целевое назначение: объект гаражного назначения. При этом согласие Департамента городского имущества города Москвы, как собственника имущества, на заключение договоров субаренды не требуется.

В этой связи, Комиссия признает довод Заявителя об отсутствии в составе Аукционной документации документа о согласии собственника на предоставление лицом, с которым заключается договор, соответствующих прав третьим лицам, или указание на то, что передача соответствующих прав третьим лицам не допускается, необоснованным.

В соответствии с пунктом 2 статьи 615 Гражданского кодекса Российской Федерации арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаем) и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, если иное не установлено настоящим Кодексом, другим законом или иными правовыми актами. В указанных случаях, за исключением перенайма, ответственным по договору перед арендодателем остается арендатор.

В соответствии с пунктом 3.4.3 проекта договора Аукционной документации арендатор вправе с письменного согласия арендодателя сдавать объект в субаренду и передавать свои права и обязанности по договору другому лицу, предоставлять объект в безвозмездное пользование. При этом на заседании Комиссии представитель Организатора торгов заявил, что обязуется согласовать сдачу имущества в субаренду при условии соответствия целевому назначению

Вместе с тем в целях недопущения в последствии иного порядка заключения договора субаренды, Организатору торгов будет дано предписание: не запрещать возможность заключения договоров субаренды в отношении предмета Аукциона при соблюдении основных условий договора аренды, в том числе при соблюдении целевого назначения.

2. В соответствии с доводами Заявителя, в Аукционной документации отсутствует конкретный порядок взаимодействия сторон по вопросам перепланировки объекта аренды.

Согласно пункту 4.2 проекта договора Аукционной документации в случае если при приеме-передаче Объекта в Акте приема-передачи Объекта (Приложение № 2 к настоящему Договору) будет зафиксирован факт наличия на Объекте перепланировки (переустройства), то совершаются следующие действия:

4.2.1 объект приводится в первоначальное состояние, указанное Приложении № 1.1 к настоящему Договору; или

4.2.2 осуществляется согласование перепланировки (переустройства) Объекта в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 4.3 проекта договора Аукционной документации в течение 7 (семи) календарных дней с момента подписания акта приема-передачи объекта (Приложение № 2 к Договору) Арендатор направляет Арендодателю заявку на согласование действий, указанных в п. 4.2.1 или п. 4.2.2 (далее – Заявка).

Заявка должна быть составлена в письменной форме, подписана лицом, уполномоченным на подписание Договоров от имени Арендатора, и содержать,

как минимум, следующие сведения:

- информацию об имеющейся на Объекте перепланировке (переустройстве), с приложением подтверждающих документов;
- перечень работ (услуг), выполнение (оказание) которых необходимо для достижения результата, указанного в п. 4.2.1 или п. 4.2.2 настоящего Договора;
- сроки выполнения (оказания) указанных работ (услуг);
- стоимость выполнения работ (оказания услуг) с приложением необходимых расчетов.

Согласно пункту 4.4 проекта договора Аукционной документации Арендодатель рассматривает Заявку в течение 14 (четырнадцати) календарных дней с момента ее получения, после чего:

- согласовывает Заявку на основании условий, указанных Арендатором в Заявке, в соответствии с требованиями Федерального закона Российской Федерации от 18 июля 2011 года № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» и Положения о закупке товаров, работ, услуг Государственного унитарного предприятия города Москвы «Дирекция строительства и эксплуатации объектов гаражного назначения города Москвы».
- направляет Арендатору мотивированный отказ от согласования Заявки.

В случае получения от Арендодателя мотивированного отказа в согласовании Заявки, Арендатор устраняет все замечания Арендодателя и повторно направляет Заявку в порядке, указанном в пункте 4.3 Договора.

Таким образом, пункты 4.2.1 и 4.2.2 проекта Договора содержат варианты разрешения ситуации, связанной с наличием на объекте аренды перепланировки (переустройства).

В соответствии с письменными возражениями Организатора торгов, пунктом 4.3 проекта Договора Аукционной документации основной и единственной обязанностью Арендатора в случае обнаружения на объекте аренды перепланировки является направление последним в течение 7 (семи) дней с момента подписания акта приема-передачи Объекта (Приложение № 2 к проекту Договора) заявки на совершение Арендодателем действий, указанных в пунктах 4.2.1, 4.2.2 проекта Договора (далее - Заявка).

Арендодатель в соответствии с пунктом 4.4 проекта Договора в течение 14 (четырнадцати) календарных дней с момента получения заявки рассматривает ее и согласовывает или направляет Арендатору мотивированный отказ от ее согласования.

В случае согласования Заявки у Дирекции в соответствии с пунктом 4.4 проекта Договора возникает обязанность по закупке работ (услуг), необходимых для совершения действий, указанных в пункте 4.2.1, 4.2.2 проекта Договора Аукционной документации.

Порядок закупки товаров, работ, услуг и основные требования к закупке для государственных унитарных предприятий устанавливаются Федеральным законом от 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» (далее - Закон о закупках), что следует из части 2 статьи 1 Закона о закупках.

Согласно части 1 статьи 2 Закона о закупках, при закупке товаров, работ, услуг заказчики руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Законом о закупках, другими федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, а также принятыми в соответствии с ними и утвержденными с учетом положений части 3 статьи 2 Закона о закупках правовыми актами, регламентирующими правила закупки (далее - Положение о закупке).

Положение о закупке является документом, который регламентирует закупочную деятельность заказчика и содержит требования к закупке, в том числе порядок подготовки и проведения процедур закупки (включая способы закупок и сроки их проведения) и условия их применения, порядок заключения и исполнения договоров, а также иные связанные с обеспечением закупки положения.

Соответствующее Положение о закупке Организатором торгов утверждено приказом исполняющего обязанности генерального директора от 29.06.2015 № 159.

На основании изложенного, действия, указанные в пунктах 4.2.1, 4.2.2 проекта Договора, в случае обнаружения перепланировки (переустройства) на объекте аренды в рамках его передачи от Арендодателя Арендатору, совершаются Арендодателем и за счет Арендодателя по заявке Арендатора путем привлечения третьих лиц в порядке, предусмотренном Законом о закупках и Положением о закупке Арендодателя.

Таким образом, с учетом вышеизложенного, Комиссия признает довод Заявителя об отсутствии в Аукционной документации порядка взаимодействия сторон по вопросам перепланировки объекта аренды необоснованным.

3. Согласно пояснениям Заявителя, пунктом 3.2.18 проекта Договора Аукционной документации установлено, что в случае необходимости Арендатор самостоятельно и за свой счет обязуется получить все необходимые согласования и разрешения в органах государственного контроля в целях надлежащей эксплуатации Объекта. Пункт 4.3. проекта Договора налагает на Арендатора дополнительное бремя затрат, связанных с узакониванием перепланировки.

В соответствии с пояснениями Организатора торгов у ГУП г. Москвы «Дирекция гаражного строительства» отсутствует информация о перепланировках объекта аренды; характеристики имущества, выставленного на торги, отражены в экспликация объекта аренды, поэтажном плане объекта аренды, а также в справке БТИ.

Также Организатор торгов пояснил, что приложением к проекту договора является акт приемки-передачи объекта, согласно которому указывается информация о наличии на объекте перепланировки на дату составления акта.

Кроме того, на заседании Комиссии Организатор торгов подтвердил тот факт, что при условии необходимости узаконивания перепланировки объекта аренды, данные действия будут произведены ГУП г. Москвы «Дирекция гаражного строительства». При этом порядок взаимных споров по вопросам перепланировки отражен в рамках рассмотрения второго довода жалобы Заявителя.

Таким образом, довод Заявителя в части возложения обязанностей по узакониванию перепланировки за счет арендатора признается необоснованным.

На основании изложенного и в соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции Комиссия,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Аукциона необоснованной.
2. Выдать Организатору торгов обязательно к исполнению предписание.
3. Снять ограничения на размещение торгов, наложенные письмом Московского УФАС России от 24.09.2015 № ИШ/38508.

Настоящее решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его принятия.